

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02-35 "Östlich Watzmannstraße, nordwestlich Reiteralpeweg" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung);

I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB

II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB

III. Satzungsbeschluss und Beschluss zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	4	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	23.07.2020	Stadt Landshut, den	07.07.2020
Sitzungsnummer:	4	Ersteller:	Grünwald, Anita

Vormerkung:

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.01.2020 bis einschl. 14.02.2020 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. Nr. 02-35 „Östlich Watzmannstraße, nordwestlich Reiteralpeweg“ vom 13.07.2018 i.d.F. vom 04.12.2019:

I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen des Verfahrens nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 14.02.2020, insgesamt 40 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 21 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

1. Ohne Anregungen haben 5 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:

1.1 ADBV Landshut
mit Schreiben vom 10.01.2020

1.2 Stadt Landshut - FB Zivil- und Katastrophenschutz -
mit Benachrichtigung vom 17.01.2020

1.3 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe -
mit E-Mail vom 28.01.2020

1.4 Stadtjugendring Landshut
mit Schreiben vom 06.02.2020

1.5 SG Geoinformation und Vermessung

Beschluss:

Von den ohne Anregungen eingegangenen Stellungnahmen der vorgenannten berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Kenntnis genommen.

2. Anregungen haben 17 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

2.1 Untere Naturschutzbehörde – Fachkraft für Naturschutz-
mit Schreiben vom 03.11.2019

Gegen den Bebauungsplan bestehen Bedenken.

Die verlagerten öffentlichen Grünflächen sind nicht gleichwertig gegenüber der bestehenden Planung, insbesondere wird der überwiegende Teil der bestehenden Gehölze beseitigt. Darunter sind einige sehr erhaltenswerte und ökologisch wertvolle Bäume, z.B. ein Tulpenbaum im Bereich der bisherigen Gewerbeflächen und eine weitausladende alte Weide im Bereich der bisherigen Grünfläche. Der Bebauungsplan sollte soweit geändert werden, dass der Tulpenbaum und die Weide, zumindest als Kopfweide als Teil der jeweiligen öffentlichen Grünfläche erhalten werden kann. Nachdem erheblich in den vorhandenen Gehölzbestand und die Grünfläche eingegriffen wird ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), insbesondere hinsichtlich der Vögel und Fledermäuse erforderlich.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Es wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) in Auftrag gegeben. Dabei sind, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, insbesondere folgende artenschutzrelevante Arten Fledermäuse, Brutvögel und Käfer (Eremit) zu untersuchen. Ergebnisse hierzu sind bis etwa Ende Juni 2020 zu erwarten, diese werden in der weiteren Planung berücksichtigt.

Die Möglichkeit einer Erhaltung des Tulpenbaums wurde überprüft. Aufgrund der voraussichtlichen künftigen Höhenabwicklung und des Stellplatzbedarfs kann er nicht erhalten werden.

Die Weide stellt aufgrund ihres äußerst ausladenden Wuchshabitus, ihres Alters und ihres Zustands einen Gefahrenpunkt dar. Eine Sanierung ist wohl nicht möglich, ebenso ein Zurücksetzen als Kopfweide. Aufgrund der Ergebnisse der saP können Amphibien, Reptilien, Libellen, Käfer, Tagfalter und geschützte Pflanzenarten ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung der Gefährdungen geschützter Tierarten und der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG werden folgenden Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt:

- Gehölze werden nur außerhalb der Brutzeit der Vögel entfernt (Anfang Oktober bis Ende Februar). Davon abweichend werden Höhlenbäume unter Beteiligung einer ökologischen Baubegleitung im Oktober gefällt.

- Um den Stieglitz zu fördern werden im Zuge der Bauplanung einige Bereiche mit Ruderal- und Bracheflächen eingeplant. Spät gemähte Wiesen mit Distelpflanzen und der Wilden Karde sind für den Stieglitz geeignete Nahrungshabitate.

Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität wird folgende vorgezogene Ausgleichs- bzw. CEF- Maßnahme i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 2 und 3 BNatSchG getroffen:

- Anbringen von 3 Nisthilfen für Stare und 6 Spaltenkästen für Fledermäuse im nahen Umfeld (evtl. in dem westlich angrenzenden Gehölz)

Diese Maßnahmen werden in den Hinweisen durch Text (Nr. D 10) und in der Begründung formuliert.

2.2 Stadt Landshut - Amt für Finanzen - SG Anliegerleistung und Straßenrecht - mit E-Mail vom 02.01.2020

Zum Bebauungsplanentwurf wird unter Berücksichtigung des Beschlusses des Bausenats vom 19.12.2019 zur Behandlung der Stellungnahme des Sachgebiets Anliegerleistungen und Straßenrecht mit E-Mail vom 16.10.2019 wie folgt Stellung genommen:

Die jetzige Konkretisierung der Planung sieht vor, dass die innere Erschließung des Baugebietes über einen Eigentümerweg und mehrere Privatwege erfolgen soll. Lediglich zwischen der Stichstraße an der Watzmannstraße und dem Eigentümerweg ist ein öffentlicher Fuß- und Radweg vorgesehen, der weder erschließungssichernde noch erschließungserleichternde Funktion haben soll.

Die Herstellung des Eigentümerweges und der Privatwege hat keine Erschließungsbeitragspflichten zur Folge. Der von der Stichstraße an der Watzmannstraße abzweigende öffentliche Fuß- und Radweg wäre funktionslos, wenn er tatsächlich weder erschließungssichernde noch erschließungserleichternde Funktion hätte. Es wird angenommen, dass der besagte Weg erschließungserleichternde Funktion hat und seine Herstellung infolge dessen ebenfalls keine Erschließungsbeitragspflichten nach sich ziehen wird.

Bei der vorgesehenen Art der Erschließung sollte bedacht werden, dass die künftige Unterhaltung des Eigentümerweges (und der Privatwege) ausschließlich bei den Eigentümern liegen wird, was in vergleichbaren Fällen schon des Öfteren zu Problemen geführt hat, weil sich die Betroffenen über die Notwendigkeit von Unterhaltungsmaßnahmen, die Art und Weise ihrer Ausführung und die Kostentragung nicht einigen konnten. Alternativ käme die Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen und der Abschluss eines Erschließungsvertrages in Betracht.

Die schriftliche Erklärung des jetzigen Eigentümers, dass er im Umfang der im Bebauungsplanentwurf enthaltenen zeichnerischen Festsetzung für sich und seine Rechtsnachfolger der Widmung zum Eigentümerweg, der einem unbeschränkten öffentlichen Verkehr zu dienen bestimmt ist, unwiderruflich zustimmt, soll dem Sachgebiet Anliegerleistungen und Straßenrecht vor dem Satzungsbeschluss vorgelegt werden.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die als Eigentümerweg und als privat festgesetzten Verkehrsflächen können nicht als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden, da diese mit Tiefgaragen unterbaut sind. Vor dem Satzungsbeschluss wurde dem Sachgebiet Anliegerleistungen und Straßenrecht die o.g. schriftliche Erklärung vorgelegt.

2.3 Regierung von Niederbayern - Gewerbeaufsichtsamt - mit Schreiben vom 02.01.2020

Ziele der Raumordnung und Landesplanung:
keine

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen:
keine

Einwendungen:
keine

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:
Vom Gewerbeaufsichtsamt der Regierung von Niederbayern wahrzunehmende öffentliche Belange werden von oben angeführter Planung nicht berührt.

Es bestehen deshalb keine Einwände.

Hinweis:

Die fachlichen Informationen des Gewerbeaufsichtsamtes der Regierung von Niederbayern zu Baumaßnahmen im oben genannten Bereich wurden bereits mit Schreiben vom 05.11.2018 (AZ: 6468/2018-LA) übersandt. Diese haben weiterhin Bestand.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

In den fachlichen Informationen des Gewerbeaufsichtsamtes der Regierung von Niederbayern handelt es sich um die mögliche Kampfmittelproblematik. In dem Hinweis durch Text Nr. D.14 und im Kapitel 11 der Begründung wurde auf dieses Thema bereits ausführlich hingewiesen.

2.4 Bayerischer Bauernverband, Abensberg
mit E-Mail vom 08.01.2020

Zu der im Betreff genannten Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Der Geltungsbereich befindet sich in unmittelbarer Nähe zu intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Von diesen können bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen in Form von Lärm, Staub und Geruch ausgehen. Die Bauwerber sind davon in Kenntnis zu setzen.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

In dem Hinweis durch Text (Nr. D.16) wurde bereits auf die Immissionen aus der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzung hingewiesen. Dieser Hinweis wird zusätzlich in die Begründung aufgenommen.

2.5 Bayernwerk Netz GmbH, Altdorf
mit Benachrichtigung vom 15.01.2020

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Da keine Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH im Geltungsbereich vorhanden sind, besteht mit dem Vorhaben unser Einverständnis.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.6 Stadt Landshut - Freiwillige Feuerwehr -
mit E-Mail vom 22.01.2020

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Die Belange der Feuerwehr wurden in der Begründung unter Punkt 4.5.5. ausreichend berücksichtigt.

Das Konzept Feuerwehruzufahrten und Aufstellflächen (Abbildung 6) ist mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

In der nachfolgenden Genehmigungsplanung sind die weiteren Abstimmungen mit der Brandschutzstelle vorzunehmen.

2.7 Stadt Landshut - Gst. Bodenordnung -
mit Benachrichtigung vom 23.01.2020

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Eine Bodenordnung ist aus unserer Sicht nicht notwendig, da das Grundstück der Wohnungsbaugesellschaft auch durch eine privatrechtliche Einigung durch die Stadt erworben werden könnte.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die künftigen Eigentumsverhältnisse wurden im Vorfeld des Aufstellungsverfahrens zwischen der Stadt und der Planungsbegünstigten bereits geregelt.

2.8 Stadt Landshut - Tiefbauamt -
mit Schreiben vom 30.01.2020

Das Tiefbauamt nimmt dazu wie folgt Stellung:

1. Verkehrswesen:
keine Äußerung

2. Straßenbau:
In den Festsetzungen oder Hinweise durch Text ist aufzunehmen, dass der Planungsbegünstigte verpflichtet ist, alle Arbeiten und Kosten zur Änderung und Anpassung sowie zur Beseitigung von Schäden im öffentlichen Straßenraum, verursacht durch die Bautätigkeiten, zu übernehmen. Der Umfang der Eingriffe in den öffentlichen Straßenraum hat in Abstimmung mit dem Tiefbauamt zu erfolgen. Die Bedingungen und Auflagen des Tiefbauamtes für Arbeiten im öffentlichen Straßenraum sind zu beachten und einzuhalten. Die Bedingungen sind im Tiefbauamt oder auf der Internetseite der Stadt Landshut (<http://www.landshut.de>) erhältlich.

Der Planungsbegünstigte soll sich auch verpflichten, die Arbeiten zum Anschluss des Eigentümerweges an den Reiteralpeweg und die Fuß- und Radwegverbindung zum Wendehammer Watzmannstraße vorzunehmen. Die Bedingungen und Auflagen des Tiefbauamtes für Arbeiten im öffentlichen Straßenraum sind zu beachten und einzuhalten.

3. Wasserwirtschaft:
keine Äußerung

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu 2. Straßenbau:

Die in der Stellungnahme geforderten Auflagen und Verpflichtungen sind vertragsrechtlicher Natur und können nicht als Festsetzungen gefasst werden, da sie über die Bestimmungen des § 9 BauGB hinausgehen. Die genannten Auflagen werden in den Hinweisen durch Text (Nr. D 18) aufgenommen. Sie sind auch im nachfolgenden Verfahren zu regeln.

2.9 IHK Niederbayern, Passau
mit E-mail vom 04.02.2020

Seit der ersten Beteiligung im Jahr 2018 wurden immissionsschutztechnische Gutachten für die Bereiche Schall und Luftreinhaltung erstellt, deren Empfehlungen in die Planunterlagen übernommen wurden. Damit kann der Bestandschutz für die ansässigen Betriebe gewährleistet werden.

Wir möchten darauf hinweisen, dass trotz verfügbarer Gewerbeflächen im Stadtgebiet, durch das Planvorhaben Erweiterungen am bestehenden Standort deutlich eingeschränkt werden.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Bauleitplanung sichert den Bestand der vorhandenen Gewerbebetriebe. Etwaige künftige Erweiterungsvorhaben der ansässigen Betriebe können erst im konkreten Einzelfall bewertet werden und Berücksichtigung finden. Im Rahmen des gegenständlichen Immissionsschutzgutachten und der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung kann dies noch nicht berücksichtigt werden.

2.10 Deutsche Telekom, Landshut mit E-mail vom 05.02.2020

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei Unwirtschaftlichkeit oder einem geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

Im Geltungsbereich befinden sich vorwiegend entlang der Watzmannstraße Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und bleibt 14 Tage gültig). Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher Folgendes sicherzustellen:

- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird sowie eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 6 Monaten benötigt.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Anregungen betreffen die nachfolgende Erschließungsplanung seitens eines privaten Grundstückseigentümers. Auf das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" wurde bereits unter den Hinweisen durch Text, Nr. D.6 hingewiesen.

2.11 Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz, Deggendorf
mit Schreiben vom 06.02.2020

Die Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz wird als Träger öffentlicher Belange erneut im o. g. Verfahren um eine Stellungnahme gebeten. Wir möchten an dieser Stelle auf bereits ins Verfahren eingebrachte Hinweise und Anregungen mit Schreiben vom 24.10.2018 verweisen. Zwischenzeitlich erfolgte und uns übermittelte Beschlüsse bzw. Plananpassungen und -überarbeitungen wurden zur Kenntnis genommen. Unter bereits beschriebener Ausgangslage begrüßen wir generell die vorgenommenen Untersuchungen sowie die Erstellung der immissionstechnischen Gutachten zu Schallimmissionen sowie zur Luftreinhaltung, auf die in den aktuellen Planunterlagen nun verwiesen wird. Wie bereits angeführt, müssen Emissionen, die auf die neu geplante Nutzung einwirken können, bei den weiteren Planungen ausreichend berücksichtigt bzw. beurteilt werden. Ziel muss es sein, dass durch die neue Wohnbebauung keine Einschränkungen im Bestand (genehmigte Nutzung bei Gewerbebetrieben) sowie in Bezug auf zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten von bereits bestehenden und formell genehmigten (gewerblichen) Standorten zur Folge haben. Um immissionsschutzfachliche Belange im Plangebiet gewährleisten zu können, muss sichergestellt sein, dass die in den angeführten immissionstechnischen Gutachten verwendeten Eingangsparameter sowie verwendete Betriebsbeschreibungen den tatsächlichen Vorbelastungen entsprechen bzw. bereits bestehende Nutzungserlaubnisse ausreichend mit berücksichtigen. Dazu regen wir auch eine Abstimmung der Untersuchungen mit betroffenen Betrieben an.

Wir können der Planaufstellung zustimmen, wenn sich die Standortqualität für bestehende Gewerbe-/Handwerksbetriebe nicht verschlechtert und keine Einschränkungen gegenüber ihren erteilten Genehmigungen zu erwarten sind. Darüber hinaus sollen Entwicklungsmöglichkeiten für bereits ansässige Gewerbe-/Handwerksbetriebe bestehen bleiben.

Eine Zustimmung zum Verfahren setzt auch voraus, dass keine bekannten betrieblichen Belange und/oder Einwände dem Verfahren entgegenstehen.

Weitere Informationen zu den Planungen liegen uns aktuell nicht vor. Wir bitten Sie, uns im weiteren Verfahren zu beteiligen und nach § 3 Abs. 2 BauGB über das Ergebnis zu informieren.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Auswirkungen der genehmigten Gewerbenutzungen wurden im Immissionsschutzgutachten erfasst und anschließend in die Festsetzungen übernommen. Damit findet keine Einschränkung der gewerblichen Nutzung im Bestand statt. Etwaige künftige Erweiterungsvorhaben der ansässigen Betriebe können erst im konkreten Einzelfall bewertet werden und Berücksichtigung finden. Im Rahmen des gegenständlichen Immissionsschutzgutachten und der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung kann dies noch nicht berücksichtigt werden.

2.12 Regierung von Niederbayern, Landshut
mit Benachrichtigung vom 12.02.2020

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Die Stadt Landshut plant die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 02-35 „Östliche Watzmannstraße, nordwestlich Reiteralpweg“. Dadurch soll die Entwicklung einer brachliegenden Gewerbefläche als Wohnbaufläche ermöglicht werden.
Die Erfordernisse der Raumordnung stehen der geplanten Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 02-35 „Östlich Watzmannstraße, nordwestlich Reiteralpeweg“ weiterhin nicht entgegen.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.13 Stadt Landshut – Wasserwirtschaftsamt-
mit Benachrichtigung vom 12.02.2020

Unsere Anregungen aus der Stellungnahme vom 21.11.2018 wurden berücksichtigt und eingearbeitet.
Das uns am 03.02.2020 übersandte Baugrundgutachten erscheint plausibel.
Mit den Änderungen besteht Einverständnis.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.14 Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Nürnberg
mit E-mail vom 12.02.2020

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 20.12.2019.
Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:
Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg
Neubaugebiete.de@vodafone.com
Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Fachstelle verkennt, dass sie als sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB verpflichtet ist, Aufschluss über beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen oder sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebiets bedeutsam sein können. Sie hat Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind – und dazu gehören zweifelsfrei Auskünfte über den vorhandenen Leitungsbestand – zur Verfügung zu stellen.

2.15 Stadtwerke Landshut, Netze
mit Schreiben vom 12.02.2020

Die Stadtwerke Landshut nehmen wie folgt zu o.g. Bebauungsplan Stellung

Fernwärme / Verkehrsbetrieb / Netzbetrieb Strom:
Es liegen keine Einwände vor

Netzbetrieb Gas & Wasser:

Es bestehen keine Einwände.

Eine Erschließung des Baugebietes mit Versorgungsleitungen ist von der Watzmannstraße möglich. Bei der Gasversorgung (falls gewünscht) muss die Erschließung auf die Wirtschaftlichkeit geprüft werden.

Im Umgriff des o.g. Bebauungsplanes befinden sich Anschlussleitungen der Sparte Gas- und Wasser (Watzmannstraße 52). Die vorhandenen Anschlussleitungen müssen im Bebauungsfall abgetrennt werden.

Spätestens 4 Wochen vor Beginn der Abbrucharbeiten ist bei den Stadtwerken Landshut ein Antrag auf Abtrennung der Hausanschlüsse bzw. Demontage der Hausanschlusszähler Gas- und Wasser zu stellen.

Abwasser:

Aufgrund der Ergebnisse der nun vorliegenden Baugrunderkundung und nach Rücksprache und Abstimmung mit der FKS Wasserwirtschaft des FB Umweltschutz am Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt der Stadt Landshut müssen für die neu zu bebauenden Grundstücke im aktuellen Umgriff des Bebauungsplanes die Festsetzungen bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung korrigiert bzw. ergänzt werden.

In „D: Hinweise durch Text“ ist die Ziff .1 wie folgt zu ändern:

- Absatz 1 erster Satz:

„Anfallendes Niederschlagswasser ist vor Ort dezentral und eigenverantwortlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern. ;soweit technisch und beitragsrechtlich möglich. Die Grundstücke haben kein Einleitungsrecht für Niederschlagswasser in das Kanalnetz der Stadt Landshut.

Die Beseitigung der anfallenden Niederschlagswässer auf den Grundstücksflächen ist über geeignete dezentrale Versickerungseinrichtungen zu realisieren, bei Bedarf ist ein entsprechender Bodenaustausch zur Verbesserung der Versickerungsfähigkeit des Bodens vorzunehmen. Sollten hierzu evtl. Rückhalteeinrichtungen notwendig werden, so sind diese ausreichend groß zu dimensionieren.

Bei der geplanten Bebauung muss sichergestellt sein, dass auf den Grundstücken genügend Flächen zur Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer bereit stehen.“

- Absatz 1 dritter Satz:

ist komplett zu streichen! ~~(Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist für die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers mit den Stadtwerken Landshut Abwasser eine separate, gesonderte Regelung für eine Einleitung ins Kanalnetz zu treffen.)“~~

Zur Erläuterung hier ein Auszug aus der Korrespondenz mit der FKS Wasserwirtschaft:

„...die im Bodengutachten insbesondere zum Themenbereich der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes durchgeführten Untersuchungen zeigen, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser auf jeden Fall möglich ist. Nachdem die Bodenschichten unterhalb von etwa 2,5 m unter GOK mittlere bis sehr gute Durchgangswerte aufweisen, können im Zuge der sowieso anstehenden Aushubarbeiten in den Bereichen, wo Versickerungsanlagen vorgesehen werden, die unzureichend durchlässigen Bodenschichten gegen versickerungsfähiges unbelastetes Material mit einem Kf-Wert um 10E-4 ausgetauscht werden.

Auf Grund der relativ hohen Grundwasserstände ergibt sich ein Mittlerer Höchster Grundwasserstand (MHGW) von etwa 389,50 m üNN. Bezogen auf einer Geländehöhe von etwa 392,00 m üNN ergibt sich ein Abstand zum Grundwasser (MHGW) von etwa 2,5 m. Nachdem ein Mindestabstand von MHGW zum Sickerhorizont der Versickerungsanlage von mindestens 1 m einzuhalten ist, dürften unterirdische Versickerungsanlagen (Rigolen oder Sickerschächte) ausscheiden. Jedoch können Versickerungsmulden gem. DWA-A 138 bedenkenlos als geeignete Versickerung angesehen werden. Um die Einstaudauer der Mulde zu begrenzen, könnte zusätzlich unterhalb der Mulde eine Rollkiesschicht (z.B.16/32)

mit einer Mächtigkeit von etwa 0,65 m und dazwischen liegenden Geotextil eingebaut werden.

Dem häufig vorgebrachten Argument, dass Versickerungsmulden den nutzbaren Gartenanteil beschränken würden, kann damit begegnet werden, dass das erforderliche Muldenvolumen auch dadurch erreicht werden kann, indem man die Mulden seichter macht und statt dessen eine größere Flächenausdehnung wählt. Die unterhalb der Mulde

befindliche Rollkiesschicht entschärft eine mögliche Überstauung der Mulde insbesondere bei Starkregenereignissen wirkungsvoll. Darüber hinaus könnten bei Berücksichtigung von Gründächern mit entsprechenden retentionswirksamen Dachaufbau einer Stoßbelastung der Versickerungsanlage entgegengewirkt sowie auch der Niederschlagswasserabfluss wirkungsvoll begrenzt werden. Damit würde ein Notüberlauf der Versickerungsanlagen nicht erforderlich sein. Insgesamt gesehen ergibt sich aus gewässertechnischer Sicht kein Grund, die Niederschlagswässer aus dem Baugebiet über den Mischwasserkanal entsorgen zu müssen."

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Netzbetrieb Gas & Wasser:

In die Hinweise durch Text (Nr. D 19) wird der Vermerk aufgenommen, dass spätestens 4 Wochen vor Beginn der Abbrucharbeiten ist bei den Stadtwerken Landshut ein Antrag auf Abtrennung der Hausanschlüsse bzw. Demontage der Hausanschlusszähler Gas- und Wasser zu stellen ist.

Zu Abwasser:

Der Hinweis durch Text Nr. D.1 wird entsprechend der Stellungnahme überarbeitet. Die weiteren Ausführungen werden in der Begründung ergänzt.

2.16 Stadt Landshut – Amt f. öffentliche Ordnung u. Umwelt / FB Umweltschutz - mit Benachrichtigung vom 14.02.2020

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

1. Immissionsschutzrechtliche Fragen an die Grundzüge der Planung und ihrer Auswirkungen auf die Umwelt

Der vorgelegte Bebauungsplan sieht das Heranrücken eines allgemeinen Wohngebietes an ein Gewerbegebiet vor. Damit einher ginge, dass die Wohngebäude im neuen Baugebiet im Einwirkungsbereich mehrerer emittierender Gewerbebetriebe errichtet würden und immissionsschutzrechtlich zu beurteilende Konflikte entstünden, zumal zwischen den Gebieten nur ein schmaler Grünstreifen vorgesehen ist.

Das im Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB wurzelnde Gebot der planerischen Konfliktbewältigung verlangt, dass jeder Bebauungsplan grundsätzlich die von ihm selbst geschaffenen oder ihm sonst zurechenbaren Konflikte zu lösen hat, indem die von der Planung berührten Belange zu einem gerechten Ausgleich gebracht werden. Insbesondere darf die Planung nicht dazu führen, dass Konflikte, die durch sie hervorgerufen werden, zu Lasten Betroffener letztlich ungelöst bleiben. Dabei kommt vor allem dem in § 15 Abs. 1 BauNVO enthaltenen Rücksichtnahmegebot eine besondere Bedeutung zu.

2. Ermittlung der abwägungserheblichen Belange

Die abwägungserheblichen Belange, insbesondere

- der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB, und
 - des Umweltschutzes, § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b, e, i und j BauGB,
- sind vollständig und richtig zu ermitteln (§ 2 Abs. 3 BauGB).

Vorliegend stehen dabei Fragen

- der *Luftreinhaltung*,
- des *Schallschutzes* und
- des *Schutzes vor elektromagnetischer Strahlung* („Mobilfunk“) inmitten.

3. Gutachten

Zur Klärung der immissionsschutzrechtlich zu beurteilenden Fragen wurden im Verfahren folgende Gutachten vorgelegt:

- „*Immissionsschutztechnisches Gutachten – Luftreinhaltung*“ des Büro Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB vom 25.10.2019 (Projekt Nr. LA-4722-02_E01): Prognose und Beurteilung anlagenbezogener Geruchseinwirkungen (Lösemittlemission durch die Kfz-Reparaturlackiererei Hummelbrunner)

- „*Immissionsschutztechnisches Gutachten – Schallimmissionsschutz*“ des Büro Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB vom 03.02.2020 (Projekt Nr. LA-4722-01_E02): Prognose und Beurteilung von anlagenbezogenen Geräuschen sowie von Straßenverkehrslärm (Berücksichtigung der Lärm-Bestandssituation der direkt angrenzenden Betriebe und des Verkehrslärms der Watzmannstraße).

4. Stellungnahme zu den Fragen der Luftreinhaltung

a) Gutachtliche Bewertung:

Der Beurteilung der mit Blick auf die Autolackiererei Hummelbrunner prognostizierten Geruchsstunden an den nächstgelegenen Immissionsorten wurde die Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) zugrunde gelegt. Der Gutachter erwartet, dass dort die zulässige Zahl der Geruchsstunden knapp eingehalten wird. Diese Annahme ist aus immissionsschutzfachlicher Sicht kritisch zu bewerten und weiter zu hinterfragen.

aa) **Geruchsstundenproblematik:** Bei Realisierung der Planung würde die gutachterliche Annahme bedeuten, dass es während der Betriebszeiten der besagten Lackiererei, also an 250 Tagen im Jahr, an den nächstgelegenen Immissionsorten im neu geplanten Wohngebiet durchschnittlich an 3 – 4 Stunden am Tag nach Lösemitteln riechen kann und darf. Unter Berücksichtigung der Windrichtung ist davon auszugehen, dass an etwa 100 Tagen im Jahr während der gesamten Betriebszeit der Lackierer (08:00 bis 20:00 Uhr, in den Sommermonaten schon ab 06:00 Uhr) mit Lösemittelgeruch zu rechnen ist.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht zu bedenken ist, dass die alleinige Ermittlung der Geruchsstundenhäufigkeit nicht immer zur Beurteilung der Erheblichkeit von Belästigungen ausreicht. Denn Lösemittelgeruch wird wegen der Besonderheiten seiner Hedonik meist als sehr unangenehm, oftmals Kopfschmerzen verursachender Geruch wahrgenommen. Weil Gerüche Teil des instinktiven Frühwarnsystems des Menschen sind, ist bei Lösemittelgeruch mit Ängsten und Beschwerden der Anwohner zu rechnen, und zwar erfahrungsgemäß schon deutlich unter den nach der GIRL zulässigen Grenzwerten.

bb) **Vorsorge- bzw. Ungünstigkeitsprinzip:** Aus immissionsschutzfachlicher Sicht wird festgestellt, dass die im Gutachten getroffenen Annahmen zur Berechnung der zu erwartenden Geruchsimmissionen nicht den ungünstigsten Emissionszustand berücksichtigen. So ist der Lösemittelverbrauch nach hier vorgenommener Einschätzung relativ niedrig angesetzt. Zur Erstellung von belastbaren Gutachten im Rahmen der Bauleitplanung sind maximal zulässige/mögliche Verbräuche, inklusive realistischer Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebes, zu berücksichtigen.

cc) **Ausbreitungsrechnung und Emissionsszenarien:** Die vorliegende Ausbreitungsrechnung für die Ermittlung und Beurteilung der ungünstigsten Emissionssituation ist aus immissionsschutzfachlicher Sicht nicht ausreichend. Da die Berechnung auf Annahmen zu Emissionszeiten und der Verteilung auf Emissionsquellen beruht, wären aus fachtechnischer Sicht die Berechnung und der Vergleich von verschiedenen Emissionsszenarien erforderlich. Weiterhin ergibt sich auch eine Diskrepanz beim Vergleich mit den Zahlen und Angaben des schalltechnischen Gutachtens LA-4722-01 zum gleichen Bebauungsplan. Die Abweichungen beziehen sich auf die Betriebszeiten, die Anzahl an lackierten Fahrzeugen und die berücksichtigten Emissionsquellen (Absaugung L-S4).

dd) **Berücksichtigung der Vor- und Hintergrundbelastung:** Eine Vorbelastung – etwa durch Holzfeuerungsanlagen oder Landwirtschaft -, ein Erweiterungspotenzial der

Lackiererei Hummelbrunner oder die Ansiedlung weiterer potenzieller Emittenten auf den Freiflächen des Gewerbegebietes sind hierbei noch nicht berücksichtigt. Grundsätzlich ist zu beachten, dass die zulässige Anzahl von Geruchsstunden von allen Emittenten gemeinsam eingehalten werden muss.

ee) **Erforderlicher Abstand zwischen Wohn- und Gewerbeflächen:** Schutzabstände sind der einfachste planerische Lösungsansatz zur Vermeidung von Unverträglichkeiten. Um ausreichende Abstände zwischen Nutzungskontrahenten zu gewährleisten, ist aufgrund einschlägiger praktischer Erfahrung eine Abstandsliste erstellt worden, die zunächst in Nordrhein-Westfalen durch den sogenannten „*Abstandserlass*“ Verbindlichkeit erlangt hat und später auch in den anderen Bundesländern zur Anwendung kam. Auch in Bayern wird dieses Regelwerk als Erkenntnisquelle angewendet (Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass), RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 v. 6.6.2007). In Anlage 1 dieses Abstandserlasses wird für „*Autolackierereien einschl. Karosseriebau, insbesondere zur Beseitigung von Unfallschäden*“, in der Abstandsklasse VII ein Abstand von 100 m zur nächsten Wohnbebauung empfohlen. In der vorliegenden Planung beträgt der Abstand zwischen der Lackiererei und dem nächstgelegenen geplanten Wohngebäude nur ca. 33 Meter.

ff) **Abstandsflächenmäßige Anforderungen an die Ableitung lösemittelhaltiger Abgase:** Maßgeblich ist die die VDI –Richtlinie 3456- Emissionsminderung Reperaturlackierung und Lackierung für PKW und Nfz (Klein- und Mittelbetriebe). Unter Kap. 6.10 wird für die Ableitung lösemittelhaltiger Abgase eine Mindesthöhe von 5 m über Firsthöhe der Wohngebäude im Umkreis von 50 m gefordert.

Zusammenfassend ist somit festzustellen, dass aus immissionsschutzfachlicher Sicht die Geruchsproblematik durch Vorlage des Gutachtens nicht geklärt werden konnte.

b) Zur endgültigen immissionsschutzfachlichen Beurteilung besteht am Gutachten folgender Nachbesserungsbedarf:

aa) Der Gutachter hat ergänzend darzulegen, durch welche Maßnahmen der in dieser Stellungnahme vorgenommenen Bewertung der Geruchsstundenproblematik begegnet werden soll.

bb) Die vom Gutachter vorgenommenen Berechnungen sind mit (1) mit den maximalen Betriebszeiten, (2) den maximal lackierten Fahrzeugen und (3) unter Berücksichtigung der Absaugung L-S 4 so zu überarbeiten und zu ergänzen, dass damit auch der ungünstigste Emissionszustand bei nichtlinearer Verteilung der Emissionsquellen erkannt und dargestellt wird. Zusätzlich sind mögliche Szenarien zu berücksichtigen, bei denen in kürzerer Betriebszeit mehr Fahrzeuge lackiert werden.

cc) Bei der Überarbeitung der vorgenommenen Berechnungen sind Vor- und Hintergrundbelastungen entsprechend den hier erteilten immissionsschutzfachlichen Hinweisen zu berücksichtigen.

dd) Vom Gutachter ist darzulegen, wie der tatsächliche Abstand zwischen Wohnbebauung und Gewerbenutzungen mit Blick auf vorgenannten abstandsfachlichen Standards zu bewerten ist bzw. wie der Unterschreitung des Abstands Rechnung getragen werden kann.

Planungsalternativen, bei denen die Beantwortung vorstehender Fragen möglicherweise entbehrlich wäre, können nicht Gegenstand der Stellungnahme eines TöB sein.

5. Stellungnahme zu Fragen des Lärmschutzes

a) Gutachterliche Bewertung

Nach dem vorliegenden Gutachten sollen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm gerade noch eingehalten werden können. Auch diese Annahme ist aus immissionsschutzfachlicher Sicht kritisch zu bewerten und weiter zu hinterfragen.

aa) **Außerachtlassung von Vorbelastungen:** Im vorliegenden Gutachten werden nur die Lärmemissionen der direkt angrenzenden Gewerbebetriebe berücksichtigt. Die im Norden und Nordwesten bestehenden, geplanten bzw. zulässigen Gewerbeflächen wurden als Vorbelastung nicht berücksichtigt. Diese Vorbelastung kann aus unserer Sicht nicht einfach außer Acht gelassen werden; sie sind bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Entsprechend der für die Bauleitplanung relevanten DIN 18005 *“Schallschutz im Städtebau - Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung“*, Kapitel 5.2.3, können die im schalltechnischen Gutachten bisher nicht aufgeführten Gewerbeflächen vereinfacht mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel L_w von 60 dB(A)/m² tags und nachts berücksichtigt werden. Der pauschale Ansatz eines flächenbezogenen Schalleistungspegels von 60 dB(A)/m² entspricht einer Mindestanforderung. Vergleichsweise wurden im schalltechnischen Gutachten der Hock-Farny-Ingenieure zum Bebauungsplan Nr. 02-33 *„Südlich Rennweg – östlich Watzmannstraße“* und vorhabenbezogenem Bebauungsplan Nr. 02-2 *„An der Kreuzung südlich Rennweg – östlich Watzmannstraße“* vom 06.05.2003 zur Gewerbelärmkontingentierung für dieselben überplanten Gewerbeflächen richtungsabhängig sogar flächenbezogene Schalleistungspegel bis 70 dB(A)/m² tagsüber und 62 dB(A)/m² nachts vorgeschlagen.

Es ist davon auszugehen, dass bei Berücksichtigung des gesamten Gewerbegebietes die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm sowie die Vorgaben der DIN 18005 an den ungünstigsten Immissionsorten im geplanten Wohngebiet nicht eingehalten werden.

bb) **Weitere kritisch zu hinterfragende Annahmen des Gutachters:**

- **Lieferverkehr beim Autohaus Sieber:** Vom Gutachter wird angenommen, dass der beim Autohaus Sieber mit Lkw angelieferte Pkw auf dem Betriebsgelände entladen wird. Nach unserem Kenntnisstand entspricht die im Gutachten betrachtete *„Lieferzone“* nur selten der tatsächlichen *„Lieferzone“*. In der Realität wird die Anlieferung und Entladung von Neuwagen aufgrund von Platzmangel nicht auf der betrachteten *„Lieferzone“* auf dem Betriebsgelände, sondern am Seitenstreifen der Watzmannstraße direkt neben dem geplanten Gebäude *„a“*, vorgenommen. Aus Sicht des Immissionsschutzes sind diese Geräuschemissionen definitiv dem zugehörigen Gewerbebetrieb zuzuordnen und müssen somit auch als anlagenbezogene Geräusche mit berücksichtigt werden. Ebenfalls erscheint die Annahme, dass beim Entladen der LKW keine Verlade-Gerauschemissionen berücksichtigt werden und die Verladung somit ausschließlich per Hand erfolgt, sehr unrealistisch. Vor allem im Hinblick darauf, dass es sich täglich um vier LKW-Anlieferungen handelt und teilweise auch sperrige und vor allem schwere Autoteile angeliefert werden.

- **Lärmemissionen der Autolackiererei Hummelbrunner:** Vom Gutachter wird angenommen, dass bei der Autolackiererei Hummelbrunner zur Nachtzeit keine Lärmemissionen berücksichtigt wurden. Im schalltechnischen Gutachten ist aufgeführt, dass in den Sommermonaten der Arbeitsbeginn auf 06:00 Uhr vorverlegt werden kann. Somit ist davon auszugehen, dass die Mitarbeiter schon vor 06:00 Uhr am Betriebsgelände eintreffen. Entsprechend der Bayerischen Parkplatzlärmstudie ist zur Einhaltung des Nacht-Maximalpegelkriteriums im WA ein Mindestabstand von 28 Metern zwischen dem kritischen Immissionsort und dem nächstgelegenen Parkplatz erforderlich. Die Mindestabstände sind zwischen den Parkplätzen und den nächstgelegenen Immissionsorten beim geplanten Wohngebäude unterschritten. Aus fachlicher Sicht ist darauf hinzuweisen, dass die Nichteinhaltung des Nacht-Maximalpegelkriteriums auf Planungsmängel hinweist.

- **Prognosehorizont:** Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ist zu bemerken, dass im Gutachten für die Ermittlung der Verkehrslärmemissionen mit dem Prognosehorizont für das Jahr 2025 gerechnet wurde. Laut den *„Richtlinien für Straße“* (RLS 90) muss jedoch bei einem Planvorhaben die Verkehrsbelastung für 10-15 Jahre hochgerechnet werden.

Zusammenfassend ist somit festzustellen, dass aus immissionsschutzfachlicher Sicht die Lärmproblematik durch Vorlage des Gutachtens nicht geklärt werden konnte.

c) Zur endgültigen immissionsschutzfachlichen Beurteilung besteht am Gutachten folgender Nachbesserungsbedarf:

aa) Die vom Gutachter vorgenommenen Berechnungen sind anhand der erteilten immissionsschutzfachlichen Hinweise zur Vorbelastung zu überarbeiten.

bb) Bei der Überarbeitung des Gutachtens sind die Hinweise zum Lieferverkehr beim Autohaus Sieber zu berücksichtigen, und zwar hinsichtlich der tatsächlichen Gestalt der Lieferzone und des Prozederes beim Be- und Entladen.

cc) Bei der Überarbeitung des Gutachtens sind die vorstehenden Angaben zu den Arbeitszeiten der Firma Hummelbrunner zu berücksichtigen. Der Bewertung muss die bayerische Parkplatzlärmstudie zugrunde gelegt werden.

dd) Schließlich ist die Überarbeitung des Gutachtens anhand eines Prognosehorizonts von 10 bis 15 Jahren vorzunehmen.

Planungsalternativen, bei denen die Beantwortung vorstehender Fragen möglicherweise entbehrlich wäre, können nicht Gegenstand der Stellungnahme eines TöB sein.

6. Stellungnahme zum Schutz vor elektromagnetischer Strahlung („Mobilfunk“)

Nach derzeitigem Kenntnisstand wird vom Mobilfunknetzbetreiber der bisherige Standort Watzmannstraße 60 aufgelöst und ein neuer Makrostandort auf dem Grundstück mit der FINr. 2280/1 d. Gmkg. Landshut unmittelbar nördlich des Autohauses Sieber realisiert. Wesentlicher Grund für die Verlagerung ist die Tatsache, der bisherige Standort wegen vergleichsweise hoher elektromagnetischer Immissionen in der Nachbarschaft über ein nur ungenügendes Erweiterungspotenzial verfügt hat. Der jetzige Standort soll zu einer Verbesserung der Immissionssituation führen und gleichzeitig gewisse Erweiterungsspielräume schaffen.

Die Ausweisung eines Wohngebietes in Nähe zum neuen Makrostandort läuft der Grundintension der Verbesserung der Immissionsbelastung entgegen und schränkt Erweiterungsmöglichkeiten voraussichtlich ein.

mit Benachrichtigung vom 24.02.2020

Wie aus dem B-Plan hervorgeht, ist es vorgesehen, die Gewerbebebauung Watzmannstraße 52 abzubauen. Auf Grund des Alters dieser Bebauung ist davon auszugehen, dass die Bausubstanz Stoffe enthält (Asbest, PAK-haltiger Fußboden Aufbau usw.), die vor dem Abbruch ausgebaut werden müssen.

Es wird daher empfohlen, die unter Ziffer 8 der Begründung zum B-Plan Unterabschnitt - Abbruch von Gebäuden- formulierte Festsetzung durch nachfolgenden Text zu ersetzen:

Auf Grund der Entstehungszeit der Gewerbebebauung ist vor Beginn der Rückbaumaßnahme durch einen entsprechend qualifizierten Gutachter ein Schadstoffkataster zu erstellen. Darauf basierend ist ein Vorgehens- und Entsorgungskonzept zu erstellen und dem Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt der Stadt Landshut zur Abstimmung vorzulegen.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die beauftragten Gutachter nehmen mit nachfolgenden Abwägungsvorschlägen (vom 12.03.2020) dazu Stellung:

Luftreinhaltung

zu 4. a) bzw. 4. b) aa):

Grundsätzlich wird an allen relevanten Beurteilungspunkten im Plangebiet der für Wohngebiete zulässige Immissionswert von 10% Geruchsstundenhäufigkeit unterschritten. Die höchste Beaufschlagung von 9 % wird lediglich am nordwestlichsten Gebäude an der dem Betrieb Hummelbrunner zugewandten Fassade prognostiziert. An den anderen Gebäuden werden maximal 5% berechnet. Mit dem Augenmerk auf das Gesamtplanungskonzept kann die in der Stellungnahme des FB Umweltschutz dargestellte knappe Einhaltung nicht erkannt werden.

Weiter werden nach Aussagen der Stellungnahme Lösemittelgerüche als „*unangenehmer, oftmals Kopfschmerzen verursachender Geruch*“ wahrgenommen, die zu „*Ängsten und Beschwerden der Anwohner*“ führen könnten. Wie in der Geruchimmissionsrichtlinie (GIRL) ausgeführt, ist eine Prüfung, ob Anhaltspunkte für die Notwendigkeit einer Einzelfallprüfung nach Nr. 5 der GIRL vorliegen, im Anschluss an die Bestimmung der Geruchsstundenhäufigkeit durchzuführen. Nach Nr. 5 b stellt sich die Frage, ob

„*Anhaltspunkte dafür bestehen, dass wegen der außergewöhnlichen Verhältnisse hinsichtlich Hedonik und Intensität der Geruchswirkung, der ungewöhnlichen Nutzungen in dem betroffenen Gebiet oder sonstiger atypischer Verhältnisse trotz Einhaltung der Immissionswerte schädliche Umwelteinwirkungen hervorgerufen werden (z. B. Ekel und Übelkeit auslösende Gerüche)*“.

Eine außergewöhnliche Hedonik und Intensität lassen sich im Sinne der GIRL nicht gänzlich ausschließen, jedoch eine „*ungewöhnliche Nutzung in dem betroffenen Gebiet*“. Der Standort der Lackiererei Hummelbrunner befindet sich entsprechend seiner Nutzung in einem Gewerbegebiet. Die Nähe der geplanten Wohnbebauung zu diesem Gewerbegebiet führt zu einem entsprechendem verminderten Schutzanspruch. Wie in den „Zweifelsfragen zur GIRL“ dargestellt, wird zur Beurteilung über die Erheblichkeit der Geruchsimmissionen in Übergangsbereichen von Gebietstypen unterschiedlicher Nutzung eine Quantifizierung durch die Bildung von Zwischenwerten nahegelegt. Im Übergangsbereich von Gewerbe- zu Wohngebiet sind Werte zwischen 10% und 15% heranzuziehen. Der Übergangsbereich sollte jedoch räumlich begrenzt sein, in der Regel kann die erste Reihe einer Wohnbebauung als Übergangsbereich angesehen werden. Dies ist im vorliegenden Fall eindeutig zu bestätigen, da es sich insbesondere um das nordwestliche Gebäude, direkt gegenüber dem Betrieb Hummelbrunner handelt.

Ungeachtet des verminderten Schutzanspruches ist zu beurteilen, ob die Geruchsimmissionen, trotz deutlicher Einhaltung der Immissionswerte, sowohl mit als auch ohne Vorliegen eines definierten Übergangsbereiches, aufgrund seiner besonderen Hedonik als erheblich anzusehen sind.

Die GIRL trifft zu dem Begriff „Hedonik“ folgende Aussagen:

„Im Falle hedonisch eindeutig angenehmer Gerüche besteht die Möglichkeit, deren Beitrag zur Gesamtbelastung mit dem Faktor 0,5 zu wichten. Die Entscheidung hierüber trifft die zuständige Behörde“.

Eine konkrete Aussage zu „unangenehmen“ Gerüchen unter Angabe eines Gewichtungsfaktors wird nicht getroffen. Zur Einschätzung der Erheblichkeit gilt, neben der Berücksichtigung der oben dargestellten Ortsüblichkeit [Autolackiererei in Gewerbegebiet], der Charakter der Umgebung etc. (vgl. Nr.5 der GIRL), das Einhalten der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme:

„*Außerdem ist zu berücksichtigen, dass die Grundstücksnutzung mit einer gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme belastet sein kann, die unter anderem dazu führen kann, dass die Belästigte oder der Belästigte in höherem Maße Geruchseinwirkungen hinnehmen muss. Dies wird besonders dann der Fall sein, soweit einer emittierenden Anlage Bestandsschutz zukommt. In diesem Fall können Belästigungen hinzunehmen sein, selbst wenn sie bei gleichartigen Immissionen in anderen Situationen als erheblich anzusehen wären.*“

In diesem Sinne sind im vorliegenden Fall, selbst unter Berücksichtigung der besonderen Hedonik der Geruchsstoffe, aufgrund dem vorliegenden Übergangsbereich von Wohn- zu Gewerbegebiet sowie der Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme und dem hieraus resultierenden verminderten Schutzanspruch vorhandene Belästigungen durch Gerüche als hinnehmbar anzusehen.

zu 4. a), bb) und cc) bzw. 4. b), bb):

Die Betriebszeiten im Lärmschutzgutachten beziehen sich auf den gesamten Betrieb inkl. Anlieferung, Logistik, Reparaturzeiten der gesamten Werkstatt, Kundenbetreuung, Verkauf, etc. Die Betriebszeiten im Gutachten zur Luftreinhaltung beziehen sich explizit nur auf den „Lackierbetrieb“. Die Ermittlung dieser Zeiten wurde während der Ortstermine durchgeführt; im Genehmigungsbescheid sind keine Zeiten für den Lackierbetrieb aufgeführt.

Die Überprüfung der Betriebszeiten geschieht zum einen quantitativ über den jährlichen Verbrauch der verwendeten Lacke, zum anderen qualitativ über eine Einschätzung der Plausibilität. Die im Gutachten angesetzten neun Stunden „Lackier- Betriebszeit“ sind hierbei schon überschätzt, denn aus dem jährlichen Materialverbrauch würde sich laut der verwendeten Software „GERDA“ zur Bestimmung der Geruchsemissionen eine Gesamt-Lackierzeit von ca. 6.000 Stunden ergeben. In den Berechnungen wurde allerdings schon von 9.000 Stunden ausgegangen (=250 Tage * 9 Stunden * (3 Spritzkabinen + 1 Füllerstand)). Dies ist im Berechnungsprotokoll im Anhang des Gutachtens aufgeführt (Kapitel 9.3 „Emissionsbericht GERDA II“).

Weiter stellt sich zur Einschätzung der Plausibilität die Frage, ob neun Stunden volle Auslastung aller Lackiereinrichtungen bei einer Gesamtbetriebszeit von zwölf Stunden realistisch sind.

Im vorliegenden Fall kann dies bestätigt werden, da ein gewisser Anteil der zwölf Stunden Gesamt-Betriebszeit zur Vor- und Nachbereitung des Lackiervorganges (z. B. Anmischen von Farben, Reinigen der Werkzeuge o. ä.), Logistik und Transport (z. B. Ein- und Ausfahren der Fahrzeuge) benötigt wird.

Weiter wurde bei den Berechnungen davon ausgegangen, dass die dritte Lackierkabine - nicht wie nach Angaben der Lackiererei - nur im Sommer als Ausweichkabine verwendet wird, sondern ebenfalls durchgängig das ganze Jahr. In diesem Ansatz sind bereits implizite Sicherheiten integriert (z.B. unter anderem „spontane“ Zusatzeinsätze einer Lackierkabine bei hoher Auftragsauslastung). Sollten tatsächliche Erweiterungsabsichten des Betriebes Hummelbrunner vorhanden sein, so ist dies ebenfalls bereits im gewählten Ansatz enthalten.

Somit ist die auf den ersten Blick vorliegende Diskrepanz der „Betriebszeiten“ aus Lärmschutz- und Luftreinhaltungsgutachten auf die unterschiedlichen Herangehensweisen der Lärm- und Luft-Begutachtung zurückzuführen. Dies hat jedoch keinen Einfluss auf die Ergebnisse, da in beiden Fällen eine konservative Betrachtung durchgeführt wurde.

Weiter ist die Anzahl der lackierten Fahrzeuge nicht Bestand der Geruchsemissionsberechnung. Maßgeblich hierbei ist der jährliche Materialverbrauch. Der während des Besichtigungstermines ermittelte Verbrauch ist, entgegen der Ausführung in der Stellungnahme, durchaus plausibel. Die Anzahl der Fahrzeuge kann jedoch ergänzend zur Überprüfung der Plausibilität des Verbrauches herangezogen werden:

Bei der Fahrzeugreparaturlackierung wird für die Lackierung eines Kfz im Mittel ca. 2 kg Lack benötigt. Der Lackiervorgang und die anschließende Trocknung dauern zusammen im Mittel ca. 1 Stunde (Quelle: Hintergrundbericht GERDA). Demnach würden 9 Kfz pro Spritzkabine und Tag möglich sein. Mit der angenommenen Vollauslastung aller drei Kabinen im gesamten Jahr wäre der Verbrauch ca. 13,5 t/Jahr. Bei der Verwendung von nur 2 Kabinen entsprechend 9 t/Jahr. Im Gutachten ist ein Verbrauch von ca. 10 t/Jahr, entsprechend den während dem Besichtigungstermin ermittelten Angaben des Betreibers, angesetzt. Dies deckt sich mit der Aussage, dass die dritte Kabine lediglich als „Ersatzkabine“ zur Spitzenlastzeit in den Sommermonaten verwendet wird. Der im Berechnungsprotokoll in Kapitel 9.3 angegebene Lösemittelverbrauch von 2,5 t/Jahr resultiert aus der vorrangigen Verwendung von Wasserlacken mit einem eher geringen Lösemittelanteil von 10% (vgl. Kapitel 4.4 des Gutachtens).

Die Schallemissionsquelle L-S4 ist keine Geruchsemissionsquelle, da es sich nicht um einen Kamin, also eine Entlüftung von schadstoffbelasteter Abluft, sondern um eine Belüftung handelt. Es wird Außenluft in die Betriebsräume befördert.

Die Berechnung weiterer Szenarien ist somit nicht nötig, da sich die berechneten und festgelegten Eingangsdaten bereits auf eine konservative Herangehensweise stützen.

zu 4. a), dd) bzw. 4. b), cc):

Eine geruchliche Vorbelastung in Form von vorhandenen oder geplanten geruchsemitterenden Betrieben wird grundsätzlich zur Bestimmung der Gesamtbelastung

benötigt. Eine sinngemäße „Hintergrundbelastung“, wie beispielsweise im Falle von Feinstaub, existiert für den Luftschadstoff Geruch nicht.

Relevante geruchsemitternde Vorbelastungsbetriebe im nahen Umfeld sind nach den vorliegenden Informationen nicht vorhanden. Eine Erweiterungsabsicht der Lackiererei Hummelbrunner ist nicht bekannt. Potentielle Emittenten auf den Freiflächen des Gewerbegebietes können nur berücksichtigt werden, falls konkrete Planungsabsichten, z.B. in Form einer Bauvoranfrage, vorhanden sind. Diese liegen derzeit nicht vor.

zu 4. a), ee) und ff) bzw. 4. b), dd):

Abstandsregelungen dienen dem Ausschluss von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Einhaltung von Mindestabständen. Bei deren Unterschreitung ist nachzuweisen, dass keine erheblichen Umwelteinwirkungen vorliegen. Der in der Stellungnahme zitierte „NRW-Abstandserlass“ stellt in mehreren Punkten dar, dass ein Immissionschutzgutachten bzw. die darin durchgeführte Immissionsprognose in Form einer Einzelfallbeurteilung zur Beurteilung herangezogen werden soll/kann (z. B. Nr. 2.4.2.1 b). Eine Beurteilung auf Basis einer Ausbreitungsrechnung nach dem Anhang 3 der TA Luft ist wesentlich genauer bzw. rechtsicherer und somit der Beurteilung über Mindestabstände vorzuziehen.

Des Weiteren existieren im Umkreis von 100m bereits schutzwürdige Nutzungen in Form von Wohngebäuden, ebenso Gebäude im Umkreis 50m, aus deren Höhe sich bereits in der Bestandssituation ein höher anzusetzender Kamin ergäbe. Somit ist die Beurteilung über den Abstandserlass bzw. ähnliche Abstandsregelungen auch ohne Aufstellung des Bebauungsplanes bereits hinfällig und der Nachweis der immissionschutzfachlichen Verträglichkeit über die Prognose der Geruchsstundenhäufigkeiten durchzuführen.

Lärmschutz

zu 5. a), aa) bzw. 5. c), aa):

Die durchgeführte schalltechnische Begutachtung beschränkt sich auftragsgemäß auf die tatsächliche bzw. rechtlich zulässige Geräusentwicklung der Gewerbebetriebe in der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebiets. Aufgrund der Entfernungsverhältnisse und der abschirmenden Wirkung bestehender Gebäude ist davon auszugehen, dass durch die weiter entfernten gewerblichen Nutzungen im Norden und Nordwesten des Plangebiets keine zusätzlich beurteilungsrelevanten Pegelbeiträge an den geplanten Wohnnutzungen verursacht werden.

Da keine rechtskräftigen Bebauungspläne bestehen, welche auf derzeitigen Grünflächen oder landwirtschaftliche Nutzflächen im Norden des Plangebiets das Entstehen weiterer gewerblicher Nutzungen bauplanungsrechtlich absichern würden, können diese Flächen außer Acht gelassen werden, da diese Flächen planungsrechtlich einen Außenbereich im Innenbereich darstellen. Eine Lärmvorbelastung durch zukünftige gewerbliche Nutzungen wäre hier nur dann zu berücksichtigen, wenn für derartige Vorhaben eine hinreichend konkrete Planungsabsicht mit einem überschaubaren Zeithorizont für die Realisierung vorläge, was jedoch nicht der Fall ist.

Die in der Stellungnahme des FB Umweltschutz vorgeschlagene Berücksichtigung der Lärmvorbelastung der weiter entfernten Gewerbenutzungen auf Grundlage eines flächenbezogenen Ansatzes nach den Vorgaben der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau - Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung" ist im vorliegenden Fall aus den folgenden Gründen weder zielführend, noch realistisch:

1. Der in der DIN 18005 genannte flächenbezogene Ansatz dient primär dazu, im Rahmen der Bauleitplanung die theoretisch mögliche Geräusentwicklung noch unbebauter Gewerbeflächen auf der sicheren Seite abzuschätzen bzw. zu beschränken. Diesem Ansatz liegt stets eine schalltechnische Berechnung bei freier Schallausbreitung zugrunde, d.h. ohne die abschirmende Wirkung von Gebäuden etc. Er ist demnach nicht geeignet, die tatsächliche betriebliche Situation eines bestehenden Gewerbebetriebs mit seiner räumlichen Verteilung einzelner Schallquellen, der abschirmenden Wirkung von Gebäuden usw. im erforderlichen Detaillierungsgrad abzubilden.
2. Zudem sind die in der DIN 18005 sowohl für die Tag- als auch für die Nachtzeit pauschal genannten flächenbezogenen Schallleistungspegel in Höhe von 60dB(A) je m² auch für eine abschätzende Prognose gänzlich ungeeignet, da jegliche Betriebe in

der tatsächlichen Betriebsausübung stets durch die Immissionsrichtwerte der "Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm" (TA Lärm) beschränkt werden, welche nachts üblicherweise um 15dB(A) strengere Anforderungen stellen als zur Tagzeit.

In der Stellungnahme des FB Umweltschutz wird zudem auf das schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 02-33 "Südlich Rennweg - östlich Watzmannstraße" und zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 02-2 "An der Kreuzung südlich Rennweg - östlich Watzmannstraße" vom 06.05.2003 verwiesen. Die in den besagten Bauleitplanverfahren verfolgten Bebauungspläne wurden jedoch nicht rechtskräftig. Es bestehen daher für die betreffenden Gewerbeflächen keine Festsetzungen, welche die zulässige Lärmentwicklung in Form einer Geräuschkontingentierung verbindlich regeln würden. Eine Realisierung der damals geplanten gewerblichen Nutzungen erfolgte somit nicht. Eine Übertragung der damaligen Untersuchungsergebnisse auf die derzeitige Situation ist dementsprechend nicht möglich.

Im vorliegenden Fall wäre eine Betrachtung der Lärmvorbelastung durch die weiter entfernt bestehenden gewerblichen Nutzungen ausschließlich auf Grundlage einer detaillierten Lärmprognose anhand von Betriebsbefragungen möglich. Da diese Lärmprognose jedoch keine relevante Veränderung der anlagenbedingten Geräuschsituation im Plangebiet erwarten lässt, erscheint der damit verbundene Aufwand unverhältnismäßig hoch. Eine diesbezügliche Überarbeitung des Gutachtens wird deshalb als nicht erforderlich angesehen.

zu 5. a), bb) Punkt 1 bzw. 5. c), bb):

In der durchgeführten schalltechnischen Begutachtung wurde die Geräuschkentwicklung, welche bei der Anlieferung von Neuwagen und den damit verbundenen Verladetätigkeiten entstehen kann, nach den Vorgaben der "Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm" (TA Lärm) im südlichen Bereich des Betriebsgeländes des Autohauses berücksichtigt. Die damit verbundenen Tätigkeiten sind zweifellos durch die Genehmigung abgedeckt.

Wie in der Stellungnahme des FB Umweltschutz ausgeführt, ist nicht auszuschließen, dass die Anlieferung von Neuwagen und die damit verbundenen Verladetätigkeiten nicht auf dem Betriebsgelände des Autohauses, sondern auf der Watzmannstraße und somit im öffentlichen Verkehrsraum durchgeführt werden. Auch wenn derartige Tätigkeiten im öffentlichen Verkehrsraum dem Autohaus zugeordnet werden können, handelt es sich um Tätigkeiten, welche nicht durch die Genehmigung abgedeckt sind. Folglich kann der Betreiber darauf keine rechtlichen Ansprüche ableiten und durch die heranrückende Wohnbebauung diesbezüglich auch nicht eingeschränkt werden.

Grundsätzlich kann angenommen werden, dass derartige Verladetätigkeiten auf der Watzmannstraße ggf. in Nähe zur Zufahrt zum Betriebsgelände erfolgen, welche bereits 50m von der Nordfassade des nächstgelegenen im Geltungsbereich geplanten Wohngebäudes "a" entfernt liegt. Da die Verladetätigkeiten von Neuwagen zudem nicht täglich und ausschließlich zur Tagzeit außerhalb der Ruhezeiten stattfinden, erscheint das tatsächliche Konfliktpotential eher gering.

Durch die weiteren Verladetätigkeiten im Bereich der Lieferzone im südlichen Bereich des Betriebsgeländes des Autohauses sind keine beurteilungsrelevanten Geräuschbeiträge an den Fassaden der geplanten Wohngebäude zu erwarten, da die betrieblichen Erfordernisse eines Autohauses mit Kfz-Werkstatt keine umfangreichen lärmintensiven Ladetätigkeiten erfordern. Insbesondere bei der Expresslieferung von Ersatzteilen, welche fallweise zur Nachtzeit mit einem Transporter stattfinden, werden die Ladetätigkeiten üblicherweise ausschließlich von Hand durchgeführt.

Eine Überarbeitung des Gutachtens bezüglich der Emissionsprognose des Autohauses Sieber ist demnach nicht erforderlich.

zu 5. a), bb) Punkt 2 bzw. 5. c), cc):

Im Falle eines Betriebsbeginns der Autolackiererei Hummelbrunner um 6:00 Uhr, wie er gemäß den Betreiberangaben bei hoher Auslastung in den Sommermonaten fallweise vorkommen kann, ist nicht auszuschließen, dass Mitarbeiter bereits vor 6:00 Uhr mit ihren Pkw am Betriebsstandort eintreffen. Jedenfalls ist anzunehmen, dass dabei gegebenenfalls nur eine überschaubare Anzahl an Mitarbeiter tatsächlich vor 6:00 Uhr mit dem eigenen Pkw anfährt.

Nach den Prognoseempfehlungen der Parkplatzlärmstudie kann durch das Zuschlagen einer Pkw-Türe eine kurzzeitige Geräuschspitze mit einem Schallleistungspegel $L_w = 92,5$ dB(A) verursacht werden. Setzt man diese Pegelspitze auf dem Pkw-Stellplatz vor der Ostfassade der Autolackiererei an, lassen sich vor der Westfassade des am stärksten betroffenen Wohnbaukörpers "a" im Plangebiet Spitzenpegel bis zu $LAF_{max} = 62$ dB(A) prognostizieren, welche den nachts zulässigen Spitzenpegel der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete geringfügig um 2 dB(A) überschreiten.

Bei der lärmimmissionsschutzfachlichen Bewertung dieser Situation sind die folgenden Randbedingungen zu beachten:

- Geräuschspitzen in der genannten Höhe treten ausschließlich dann auf, wenn tatsächlich vor 6:00 Uhr eine Pkw-Türe den in der Parkplatzlärmstudie angegebenen Geräuschpegel verursacht.

- Die Lärmbelastung tritt - falls überhaupt - lediglich wenige Minuten vor 6:00 Uhr auf.

- Von den Bewohnern der geplanten Wohngebäude ist nicht zu unterscheiden, ob die Geräusche vom Betriebsgelände der Autolackiererei oder von einem im öffentlichen Verkehrsraum abgestellten Pkw stammen. Von einem an der Watzmannstraße auf der nordöstlichen Straßenseite geparkten Pkw würde aufgrund der Nähe zur geplanten Wohnbebauung ein noch höherer Spitzenpegel verursacht, der dann aber als Geräusch des öffentlichen Verkehrs hinzunehmen ist. Unabhängig davon sind derartige Pkw-spezifische Geräusche im Umfeld von Wohnanlagen ohnehin als typische Alltagserscheinungen anzusehen und hinzunehmen.

- Aufgrund der vorgesehenen Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm sind an allen betroffenen Fassaden passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. Somit besteht für die Bewohner jederzeit die Möglichkeit, die Fenster zur Nachtzeit zu schließen. Auch wenn passiver Schallschutz nach der gängigen Rechtsprechung keine adäquate Schutzmaßnahme bei gewerblich bedingten Geräuscheinwirkungen darstellt, lassen sich dadurch die Lärmbelastungen spürbar minimieren und gesunde Wohnverhältnisse sicherstellen.

Vor diesem Hintergrund wäre es unverhältnismäßig, aufgrund der "Gefahr" einer möglichen, lediglich geringen Überschreitung des zulässigen Spitzenpegels der TA Lärm, die lärmimmissionsschutzfachliche Verträglichkeit der gesamten Bauleitplanung in Frage zu stellen bzw. weitreichendere Schallschutzmaßnahmen zu fordern. Vielmehr wird im vorliegenden Fall die mögliche Lärmbelastung an den geplanten Wohngebäuden als zumutbar angesehen, zumal die Wahrscheinlichkeit eines tatsächlichen lärmimmissionsschutzfachlichen Konflikts als gering zu bewerten ist.

Eine Überarbeitung des Gutachtens bezüglich der Emissionsprognose der Autolackiererei Hummelbrunner ist deshalb nach unserer Auffassung nicht erforderlich.

zu 5. a), bb) Punkt 3 bzw. 5. c), dd):

In der durchgeführten schalltechnischen Begutachtung zum Straßenverkehrslärm wurden Verkehrszahlen zugrunde gelegt, welche vom Tiefbauamt der Stadt Landshut am 09.11.2018 an das Amt für Stadtplanung übermittelt wurden. Die Verkehrszahlen weisen Daten zur durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke an Werktagen (DTVW) und des Schwerverkehrsanteils an Werktagen (SVW) für den Prognosehorizont 2025 aus. Im Zuge der schalltechnischen Begutachtung wurde anhand dieser Daten die zu erwartende Verkehrsbelastung im Jahresmittel einschließlich des maßgebenden Lkw-Anteils zur Tag- und Nachtzeit abgeschätzt, wie sie für schalltechnische Prognoseberechnungen gemäß den "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen" (RLS-90) erforderlich ist. Dabei wurden im Rahmen der Prognosesicherheit bereits um 6 % höhere Werte für sämtliche Kfz bzw. um 15 % höhere Werte für Lkw über 2,8 t zul. Gesamtgewicht berücksichtigt.

Eine Hochrechnung der Verkehrszahlen des Tiefbauamts der Stadt Landshut auf den Prognosehorizont 2030 auf Basis einer diesbezüglich üblichen Annahme der Zunahme der jährlichen Verkehrsbelastung um 1,0 % p.a. für Kfz bis 3,5 t zul. Gesamtgewicht bzw. 1,9% p.a. für Lkw über 2,8 t zul. Gesamtgewicht würde zu einer niedrigeren Verkehrsbelastung führen, als im Gutachten angenommen. Eine Hochrechnung der Verkehrszahlen auf den Prognosehorizont 2035 würde hingegen zu einer Verkehrsbelastung führen, welche lediglich geringfügig über den Annahmen des Gutachters liegen und die Ergebnisse der schalltechnischen Begutachtung nicht beeinflussen würde.

Die vorgesehenen lärmimmissionsschutzfachlichen Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm werden daher als ausreichend angesehen. Eine Überarbeitung des Gutachtens ist nicht erforderlich.

Der Abwägungsvorschlag (vom 12.03.2020) der Gutachter wurde der Unteren Immissionsschutzbehörde zur Überprüfung übermittelt. Diese führt aus:

„Die offenen Fragen zur Luftreinhaltung wurden mit dem Abwägungsvorschlag vom 12.03.2020 nicht geklärt. Eine Nachbesserung des Gutachtens wie gefordert ist nicht erfolgt. Ein ausreichender Schutz des neuen Wohngebiets vor Geruchsimmissionen durch die benachbarte Kfz-Reparaturlackiererei (Fa. Hummelbrunner) wurde nicht nachgewiesen. Folgende Punkte aus unserer Stellungnahme wurden aus fachtechnischer Sicht nicht plausibel berücksichtigt bzw. beantwortet:

- Die Argumentation des Gutachters im Abwägungsvorschlag ist nicht stimmig.

Vom Gutachter wird vorgebracht, dass für die neue Wohnbebauung „in erhöhtem Maße Geruchseinwirkungen“ zumutbar seien. Begründet wird dies mit dem Argument der gegenseitigen Rücksichtnahme sowie einem verminderten Schutzanspruch des geplanten Wohngebiets aufgrund der Nähe zum bestehenden Gewerbegebiet. Dieser Argumentation kann aus Sicht des Immissionsschutzes nicht gefolgt werden, da sie in keinster Weise dem Gebot der planerischen Konfliktvermeidung und Konfliktbewältigung entspricht.

Weiterhin vertreten wir entgegen den Ausführungen des Gutachters die Auffassung, dass auch bei Einhaltung der Immissionsrichtwerte schädliche Umwelteinwirkungen wegen der Hedonik von Lösemittelgeruch nicht ausgeschlossen werden können. Der Geruch nach Lösemittel ist im Wohngebiet als unüblich einzustufen und kann Kopfschmerzen und weitere Beschwerden verursachen. Dies ist insbesondere bei relativ knapper Einhaltung des zulässigen Immissionswerts zu beachten.

- Aus immissionsschutzfachlicher Sicht wird festgestellt, dass weder im Gutachten, noch im Abwägungsvorschlag eine realistische Maximalauslastung bzw. Erweiterungsmöglichkeit des Lackierbetriebs Hummelbrunner berücksichtigt wurde. Die erforderlichen, ergänzenden bzw. neuen Berechnungen wurden nicht durchgeführt.

Der vom Gutachter beschriebene „konservative Ansatz“ entspricht nicht der ungünstigsten Emissionssituation. Der für den Regelbetrieb ermittelte jährliche LM-Verbrauch wird lediglich auf mehr Stunden verteilt und somit für die Berechnung „verdünnt“.

Für einen konservativen Ansatz bzw. ein realistisches Erweiterungspotential der Anlage wäre folgende Vorgehensweis plausibel (realistische Vollausslastung aller drei Lackierkabinen und des Füllerstands an je 250 Tagen/Jahr mit je 9 Stunden/Tag):

1. aus Materialverbrauch geschätzte Betriebsstunden (gem. GERDA II) [Stunden/Jahr];

 jährlicher Lösemittelverbrauch aus Verbrauchsangaben [kg/a];

→ LM-Verbrauch/Betriebsstunde [kg/h]

2. als konservativ angegebene Betriebsstunden (lt. Gutachten 9000 Stunden/Jahr);

 unter 1. ermittelter LM-Verbrauch/Betriebsstunde [kg/h];

→ konservativer, jährlicher Lösemittelverbrauch [kg/a]

Zusätzlich ist jedoch zu beachten, dass uns von der Firma Hummelbrunner andere, als im Gutachten berücksichtigte Verbrauchsdaten mitgeteilt wurden:

Materialverbrauch Firma Hummelbrunner (E-Mail vom 08.05.2020)		
Produkte	Verbrauch [l/a]	Lösemittelgehalt [%]

Füller	1.500	50
Unilacke	460	55
2K-Lacke (High Solid)	300	40
2K-Epoxidharz-Beschichtungsstoffe	350	35
Wasserlacke	4.200	10
Reinigungsmittel	4.100	
Härter	1.500	
Klarlack	4.500	

Auffällig ist, dass bei den Verbrauchsangaben im Gutachten kein Klarlack und deutlich weniger Reinigungsmittel (mittels GERDA II ermittelt) angegeben wurden. Bei Berücksichtigung der Angaben der Fa. Hummelbrunner vom 08.05.2020 würde sich ein deutlich höherer LM-Verbrauch und somit eine ungünstigere Geruchssituation ergeben.

Für einen konservativen Emissionsansatz ist der maximal mögliche, jährliche Lösemittelverbrauch zu berücksichtigen (ca. 6 Tonnen/Jahr).

- Im Gutachten werden vier Emissionsquellen beschrieben (3 Lackierkabinen, 1 Füllerstand), aber nur die drei Emissionsquellen Q1, Q2 und Q3 berücksichtigt. Wenn die Schallemissionsquelle keine L-S4 keine Geruchsemissionsquelle ist, wo befindet sich dann die vierte Emissionsquelle? Diese ist bei der Berechnung zu berücksichtigen.
- Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ist zu erwarten, dass die Berechnung folgender Szenarien unterschiedliche Ergebnisse liefert:
 - Konservativer jährlicher Lösemittelverbrauch; Emission verteilt auf 250 Arbeitstage à 9 Betriebsstunden je Tag
 - Konservativer jährlicher Lösemittelverbrauch; Emission verteilt auf 250 Arbeitstage à 12 Betriebsstunden je Tag (Betriebszeit 12 Stunden aber nicht alle Anlagen werden gleichzeitig betrieben)

Das ungünstigere Ergebnis im Rahmen der planerischen Konfliktbewältigung zu betrachten.

- Der Nachweis der immissionsschutzfachlichen Verträglichkeit über die Prognose der Geruchsstundenhäufigkeit wurde bis dato noch nicht erbracht.

Der für „Autolackierereien einschl. Karosseriebau, insbesondere zur Beseitigung von Unfallschäden“, im sog. Abstandserlass von Nordrhein-Westfalen empfohlene Abstand von 100 m zur nächsten Wohnbebauung verdeutlicht die grundsätzliche Lärm- und Geruchsproblematik. In der vorliegenden Planung beträgt der Abstand zwischen der Lackiererei und dem nächstgelegenen, geplanten Wohngebäude nur ca. 33 Meter.

Zusammenfassend ist somit festzustellen, dass aus immissionsschutzfachlicher Sicht die Geruchsproblematik nicht geklärt werden konnte und das Gutachten entsprechend zu überarbeiten ist. Auf Grund der zu erwartenden Geruchsemissionen der westlich benachbarten Lackiererei wird für die Errichtung und Wohnnutzung des Gebäudes 1 ein aufschiebend bedingtes Baurecht gemäß § 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB festgesetzt (Nr. C 6). Die Errichtung des Gebäudes 1 ist gemäß § 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB erst zulässig, wenn westlich benachbart keine Lackiererei mehr in Betrieb ist oder wenn die Zulässigkeit der Nutzung der Fläche soweit eingeschränkt worden ist, dass diese mit der Wohnnutzung des Gebäudes 1 immissionsschutzrechtlich vereinbar ist. Bis zum Eintritt des zuvor genannten Ereignisses ist die Errichtung der Tiefgarage mit dazugehörigem Zufahrtsgebäude zulässig.

Mobilfunk:

Die Richtfunkbetreiber Deutsche Telekom Technik GmbH und Ericsson haben keine Einwände gegen das geplante Vorhaben.

Abbruch von Gebäuden

Die in der Stellungnahme geforderte Ergänzung der Begründung bzgl. möglicher Schadstoffe in der bestehenden Bausubstanz wird in die Begründung übernommen.

2.17 Bundesnetzagentur Berlin
mit E-mail vom 17.02.2020

Auf der Grundlage der von Ihnen zur Verfügung gestellten Angaben habe ich eine Überprüfung des angefragten Gebiets durchgeführt. Nachfolgend können Sie die Namen und Anschriften der in dem ermittelten Koordinatenbereich tätigen Richtfunkbetreiber, die für Sie als Ansprechpartner in Frage kommen, entnehmen. Durch deren rechtzeitige Einbeziehung in die weitere Planung ist es ggf. möglich, Störungen des Betriebs von Richtfunkstrecken zu vermeiden.

Betreiber von Richtfunkstrecken

Vorgangsnummer:	30176
Für Baubereich:	Landshut, Ortsteil West, Landkreis Landshut
Koordinaten-Bereich (WGS 84 in Grad/Min./Sek.):	NW: 12E071348N3212 SO: 12E072948N3201

Betreiber und Anschrift:

E-Plus-Service GmbH	E-Plus-Straße 1	40472 Düsseldorf
Ericsson Services GmbH	Prinzenallee 21	40549 Düsseldorf
Telefónica Germany GmbH & Co. OHG	Georg-Brauchle-Ring 23 - 25	80992 München
Vodafone GmbH	Ferdinand-Braun-Platz 1	40549 Düsseldorf

Nachtrag: E-Plus gehört mittlerweile zu Telefonía

Nachtrag von Deutsche Telekom Technik GmbH mit Email vom 11.03.2020:

Im Bereich des markierten Planungsgebietes verläuft keine von unseren Richtfunkstrecken. Die benachbarte Richtfunktrasse hat genügend Abstand zum Planungssektor.

Deshalb haben wir bezüglich unseres Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben.

Die Telekom hat auch bei der Fa. Ericsson Services GmbH weitere Verbindungen angeboten. Die Daten dieser Strecken stehen uns leider nicht zur Verfügung.

Wir weisen darauf hin, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen des Telekom – Netzes gilt. Bitte beziehen Sie, falls nicht schon geschehen, die Firma Ericsson Services GmbH, in Ihre Anfrage ein. Bitte richten Sie diese Anfrage an:

Ericsson Services GmbH, Prinzenallee 21, 40549 Düsseldorf oder per Mail an

bauleitplanung@ericsson.com



Nachtrag von Ericson mit Email vom 10.03.2020

Bei den von Ihnen ausgewiesenen Bedarfsflächen hat die Firma Ericsson bezüglich ihres Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben.

Bitte berücksichtigen Sie, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen des Ericsson – Netzes gilt.


Bitte beziehen Sie, falls nicht schon geschehen, die Deutsche Telekom, in Ihre Anfrage ein. Richten Sie diese Anfrage bitte an: Deutsche Telekom Technik GmbH, Ziegelleite 2-4, 95448 Bayreuth, richtfunk-trassenauskunft-dttgmbh@telekom.de

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.
Die gegebenen Hinweise werden in die Begründung eingearbeitet.

II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit sind folgende Äußerungen vorgebracht worden:


mit Schreiben vom 08.01.2020

Ich bin Eigentümer des Grundstücks Flur-Nr. 2286/1, das ich als Acker nutze. Zum Erhalt meiner Landwirtschaft bin ich auf diese Nutzung angewiesen.
Ich wehre mich gegen jede Einbeziehung dieses Grundstücks in die Bauleitplanung!

Beschluss:

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Die Einbeziehung der Fläche mit der Festsetzung „Flächen für die Landwirtschaft“ schränkt die landwirtschaftliche Nutzung / Ausübung oder Privilegierung nicht ein und stellt im Bebauungsplan lediglich die bisherige Nutzung dar. Die Einbeziehung der Flächen des Einwandträgers mit der o.g. Festsetzung ist notwendig, weil dort in Folge der vorliegenden Baugebietsausweisung ein unbeplanter Innenbereich entstünde, der einerseits den Eigentümer im Falle einer Bebauung von Verpflichtungen hinsichtlich Ausgleichsmaßnahmen und Infrastrukturkosten befreien, andererseits aber auch für den Eigentümer die Gefahr einer anderen steuerlichen Bewertung der Flächen mit sich bringen würde.

III. Beschluss städtebaulicher Vertrag

Dem städtebaulichen Vertrag wird in der vorgelegten Form zugestimmt.

Beschluss:

IV. Satzungsbeschluss und Beschluss zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 02-35 „Östlich Watzmannstraße, nordwestlich Reiteralpeweg“ wird entsprechend dem vom Referenten vorgelegten und erläuterten Entwurf vom 13.07.2018 i.d.F. vom 04.12.2019, redaktionell geändert am 23.07.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan sowie die Begründung vom 04.12.2019 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Mit dem Satzungsbeschluss erhöht sich die Summe der zulässigen Geschossfläche für den Wohnungsbau um 9.645 m² auf insgesamt 23.226 m² für die im Jahr 2020 rechtskräftig gewordenen Bebauungspläne.

Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 im Wege der Berichtigung anzupassen. Eines entsprechenden Änderungsverfahrens bedarf es nicht. Die Verwaltung wird mit der redaktionellen Änderung des Flächennutzungsplans beauftragt.

Beschluss:

Anlagen:

Anlage 1 – Plangeheft

Anlage 2 – Begründung

Anlage 3 – Städtebaulicher Vertrag (nicht-öffentlich)

Anlage 3 – Fachstellenliste (nicht-öffentlich)